

Tribunale di Roma sez. V, 10/05/2022, n. 7160

Svolgimento del processo â?? Motivi della decisione

Con atto di citazione ritualmente notificato (*omissis*) ha convenuto in giudizio il Condominio di Via (*omissis*) chiedendo accertarsi, preliminarmente, la propriet  esclusiva in capo a soli due condomini, tra cui lâ??attore, dellâ??impianto di ascensore del condominio nonch  la nullit  e/o annullabilit  della delibera assembleare del 16/12/2016 e, in subordine, la nullit  della Delib. del 12 settembre 2012 laddove venga interpretata quale intenzione di donazione della propriet  dellâ??ascensore.

Lâ??attore a tal fine ha esposto:

â?? di essere proprietario di un immobile ubicato nello stabile condominiale sito in (*omissis*), Via (*omissis*);

â?? che, a causa delle proprie condizioni di salute, lo stesso decideva di installare, insieme allâ??altro condomino (*omissis*), un ascensore per agevolare lâ??ingresso ai rispettivi immobili;

â?? che, in occasione dellâ??assemblea del 17.04.2012, il Condominio approvava lâ??installazione dellâ??impianto a spese esclusive dei sig.ri (*omissis*) e (*omissis*) nella misura del 50% ciascuno;

â?? che il Condominio â??strumentalizzava  alcuni passi del predetto verbale ritenendo che dopo due anni dallâ??installazione lâ??ascensore sarebbe divenuto interamente di propriet  condominiale, â??malgrado i promotori avessero promesso lâ??uso per soli due anni agli altri condomini ;

â?? che i lavori di installazione dellâ??ascensore sono terminati nel 2014 e, trascorsi due anni, sorgeva la necessit  , rappresentatagli dallâ??amministratore, di aggiornare il regolamento condominiale circa lâ??uso dellâ??ascensore;

â?? che, allâ??adunanza del 16.12.2016, la maggioranza dei partecipanti allâ??assemblea condominiale approvava il regolamento d  uso dellâ??ascensore che comportava lâ??automatico subentro gratuito di tutti i condomini nella propriet  dellâ??ascensore.

Si   costituito il convenuto chiedendo il rigetto della domanda, in quanto ritenuta infondata in fatto ed in diritto.

La causa, istruita in via meramente documentale, allâ??udienza del 22 gennaio 2021   stata dal giudice trattenuta in decisione con termini di legge alle parti per il deposito delle memorie

conclusive.

Tanto premesso, la domanda attorea non merita accoglimento.

l'orientamento oramai consolidato in giurisprudenza quello secondo cui l'installazione *ex novo* di un ascensore in un edificio in condominio (le cui spese, a differenza di quelle relative alla manutenzione e ricostruzione dell'ascensore già esistente, vanno ripartite non ai sensi dell'art. 1124 c.c., ma secondo l'art. 1123 c.c., ossia proporzionalmente al valore della proprietà di ciascun condomino: Cass. Sez. 2, 25/03/2004, n. 5975; Cass. Sez. 2, 17/02/2005, n. 3264) costituisce innovazione, che può essere deliberata dall'assemblea condominiale con le maggioranze prescritte dall'art. 1136 c.c., oppure direttamente realizzata con il consenso di tutti i condomini, cosicché divenendo impianto di proprietà comune.

Trattandosi, tuttavia, di impianto suscettibile di utilizzazione separata, proprio quando l'innovazione, e cioè la modificazione materiale della cosa comune conseguente alla realizzazione dell'ascensore, non sia stata approvata in assemblea (come si desume dallo stesso art. 1121 c.c., che, al comma 2, parla di maggioranza dei condomini che abbia deliberato o accettato l'innovazione), essa può essere attuata anche a cura e spese di uno o di taluni condomini soltanto (con i limiti di cui all'art. 1102 c.c.), salvo il diritto degli altri di partecipare, in qualunque tempo, ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera. Dunque, l'ascensore, installato nell'edificio dopo la costruzione di quest'ultimo per iniziativa di parte dei condomini, non rientra nella proprietà comune di tutti i condomini, ma appartiene in proprietà a quelli di loro che l'abbiano impiantato a proprie spese. Ciò dà luogo nel condominio ad una particolare comunione parziale dei proprietari dell'ascensore, analoga alla situazione avuta a mente dall'art. 1123 c.c., comma 3, comunione che è distinta dal condominio stesso, almeno fino a quando tutti i condomini non abbiano deciso di parteciparvi. L'art. 1121 c.c., comma 3, fa, infatti, salva la facoltà, per gli altri condomini, di fruire successivamente dell'innovazione, divenendo partecipi della comproprietà dell'opera, con l'obbligo di pagarne *pro quota* le spese impiegate per l'esecuzione, aggiornate al valore attuale (Cass. n. 20713/2017).

L'art. 1117, n. 3, c.c. ricomprende gli ascensori fra gli oggetti della proprietà comune; la presunzione legale di comunione di talune parti dell'edificio condominiale, stabilita dall'art. 1117 c.c., si basa, in generale, sulla loro destinazione all'uso ed al godimento comune, e deve risultare da elementi obiettivi, cioè dalla attitudine funzionale della parte di cui trattasi al servizio od al godimento collettivo. Tale necessaria relazione strumentale tra la singola parte (nella specie, l'impianto di ascensore) e l'uso comune deve comunque sussistere sin dal momento della nascita del condominio, restando escluso che sia determinante il collegamento materiale tra le res, se eseguito successivamente.

Nel caso dell'ascensore, tuttavia, sembra porsi un'eccezione alla presunzione di condominialità laddove la sua installazione non sia coeva alla costruzione dell'edificio, consentendosi, in questo caso, proprio perché opera migliorativa, anche ad un solo condomino di procedere alla sua realizzazione, in attuazione dell'art. 1102 c.c., nel rispetto dei limiti da tale norma imposti. L'acquisto della condominialità è posto, quindi, come vicenda eventuale e futura, rimessa alla volontà degli altri condomini. E in questo senso (e non per un presunto carattere gravoso o voluttuario) che deve intendersi il richiamo operato dalla giurisprudenza di legittimità alla previsione dell'art. 1121 c.c. (cfr. *ex multis* Cass. n. 10850/2020).

Dalla norma di cui all'art. 1121 comma terzo c.c. può², infatti, ricavarsi un principio generale in tema di innovazioni poste in essere da uno o più¹ condomini, dovendosi riconoscere agli altri condomini di fruire dei vantaggi delle stesse, a condizione che contribuiscano alle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera.

La legge, tuttavia, non specifica le modalità con cui tale partecipazione successiva che comporta, in sostanza, una trasformazione della comunione parziale, tra chi ha installato l'ascensore, in una proprietà condominiale regolata dall'art. 1123 c.c. per quanto riguarda la ripartizione delle spese si attui, se attraverso una delibera assembleare *ad hoc* o anche con semplici manifestazioni di volontà provenienti dai singoli condomini; nel primo caso, infatti, si potrebbe porre un problema di maggioranze, dovendosi accertare se un'assemblea maggioritaria e non totalitaria possa o meno vincolare tutti i condomini, anche quelli assenti, dissenzienti o astenuti. Nel silenzio della legge, tuttavia, non potendosi ritenere l'ascensore una installazione gravosa o voluttuaria ai sensi dell'art. 1121 c.c. (anche alla luce di quanto previsto dall'art. 1120, comma secondo, n. 2 c.c.) appare corretto inquadrare tale intervento nell'ambito delle innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni per le quali l'art. 1120 prevede la maggioranza di cui al quinto comma dell'art. 1136 c.c.

In quest'ottica deve, quindi, ritenersi valida la delibera del 2016 con la quale l'assemblea condominiale ha deciso (*rectius*, ribadito, stante quanto già deliberato nel 2012) di estendere la partecipazione degli altri condomini all'impianto ascensore con obbligo per gli stessi di sostenere le relative spese *pro quota*. Sotto quest'aspetto, applicando il criterio di cui all'art. 1121 ultimo comma, richiamato dalla Corte di Cassazione (vedasi ord. Cass.civ. sez. II . 4 settembre 2017 n. 20713), ai condomini subentranti spetterebbe sostenere sia le spese di esecuzione che quelle di manutenzione.

Se questo è il criterio ritenuto applicabile dalla Corte di legittimità alla luce del dettato normativo, non può², per², ritenersi che lo stesso sia stato derogato in sede di assemblea del 12.9.2012, né che i due condomini, (*omissis*) e (*omissis*), abbiano voluto espressamente accollarsi in via definitiva le spese di realizzazione di impianto. Nel corso di tale

assemblea, infatti, come si evince dal relativo verbale versato in atti, il Condominio e i condomini interessati hanno stabilito che la propriet  dell'ascensore sarebbe divenuta comune, laddove si legge che dopo due anni di servizio *le spese inerenti l'uso dell'ascensore saranno ripartite secondo le tabelle millesimali che saranno redatte all'uso e successivamente approvate*, situazione avallata dai due condomini promotori dell'iniziativa (seppure non ve ne fosse bisogno, discendendo la possibilit  di estendere la partecipazione a tutti condomini dalla legge) i quali, oltre a decidere *di ceder la propriet  al Condominio, dopo due anni dall'installazione dell'impianto*, hanno ricevuto l'impegno del Condominio di corrispondere *tutte le spese ordinarie e straordinarie*, senza stabilire un esonero dello stesso dal contributo alle spese di originaria installazione; n  pu  ritenersi implicita una volont  di accollo definitivo di tali spese da parte dei due condomini ove, nel formulare la proposta al Condominio, gli stessi a verbale dichiarano di *assumere in toto le spese per la realizzazione dell'opera*, essendo tale dichiarazione compatibile con la disciplina operante nel caso di installazione di un ascensore nel condominio che ne   ab origine privo da parte di uno o pi  condomini, ossia con l'obbligo, a carico degli stessi, di sostenerne le relative spese, salva la possibilit  per gli altri condomini di decidere di partecipare successivamente ai vantaggi dell'opera, previa corresponsione delle spese di esecuzione e oltre che di quelle della manutenzione.

Per tali ragioni, non presentando n  la Delib. del 12 settembre 2012 n  quella del 2016 profili di illegittimit , si deve ritenere con quest'ultima validamente ribadita la volont , gi  contenuta nel verbale del 2012, della restante compagine condominiale di partecipare all'opera, anche sotto il profilo economico, di regolare il riparto delle spese secondo le tabelle ivi indicate, e, di conseguenza, consolidata ormai la propriet  condominiale dell'impianto ascensore..

Per tali ragioni, vanno rigettate le domande attoree.

Alla soccombenza segue la condanna di parte attrice a rifondere, in favore del Condominio, le spese di lite, liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nel giudizio in epigrafe indicato, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, cos  provvede:

  rigetta le domande attoree;

  condanna l'attore a rimborsare a parte convenuta le spese di lite, spese che si liquidano in euro 4.380,00 per compensi, oltre rimborso forfetario al 15% per spese generali ed IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Roma, il 9 maggio 2022.

Depositata in Cancelleria il 10 maggio 2022.

Campi meta

Massima : *L'installazione ex novo di un ascensore in un condominio, realizzata a spese esclusive di uno o più¹ condomini, ne determina inizialmente una proprietà parziale in capo agli installatori. Tale comunione può² tuttavia trasformarsi in proprietà condominiale qualora gli altri condomini decidano di parteciparvi, acquisendo la comproprietà dell'opera mediante il contributo pro quota alle spese di esecuzione e di manutenzione, aggiornate al valore attuale. La volontà di adesione e la ripartizione degli oneri possono essere formalizzate e consolidate anche attraverso delibere assembleari.*

Supporto Alla Lettura :

Ascensore condominio

L'ascensore condominiale è una parte comune dell'edificio: la sua proprietà quindi appartiene a tutti i condomini che ne possono fare liberamente uso ma che, nello stesso tempo, devono contribuire alle relative spese, anche qualora preferiscano fare le scale a piedi. Prima di installare un nuovo ascensore, vanno verificati i requisiti strutturali dell'edificio. Ad esempio, la cabina dell'impianto deve essere larga almeno 80 centimetri e lunga 120, mentre la rampa di scale non può misurare meno di 80-90 centimetri. Se l'ascensore è esterno, l'impianto deve distare almeno 3 metri dalle aperture degli altri condomini.